PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Montréal

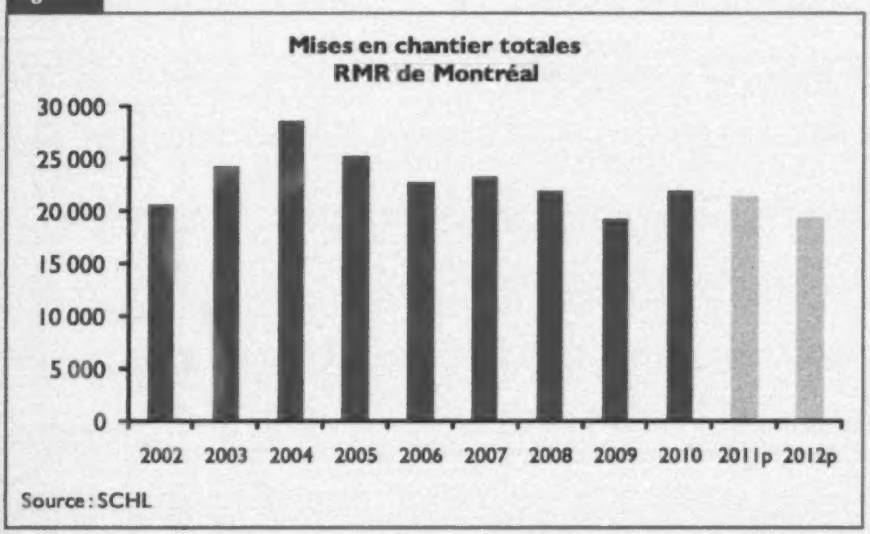
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2011

Marché de l'habitation de la RMR de Montréal en 2011 et 2012[1]

En 2011, le rythme de l'activité sur le marché de l'habitation montréalais aura été marqué par le contrecoup de la forte demande d'habitations qui a caractérisé les deux années précédentes. Sur le marché de la revente, l'effet de devancement de la demande en 2010 a fait place à un mouvement de reflux et à une certaine baisse du nombre de transactions. Après avoir longtemps brillé par leur absence, les inscriptions

Figure 1



[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 5 octobre 2011.

Table des matières

1 Marché de l'habitation de la RMR de Montréal en 2011 et 2012

2 Contexte économique 2011-2012

2 Les taux hypothécaires

2 La migration

2 Marché de la revente

3 Marché du neuf

4 Marché locatif

6 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

sont revenues en force; cette augmentation de l'offre modifie désormais la dynamique du marché de la revente qui est en passe d'atteindre une situation plus équilibrée entre acheteurs et vendeurs, ce qui ralentit de plus en plus la croissance des prix. Le marché du neuf a également subi la conséquence de la forte demande passée, de sorte que le nombre de mises en chantier a reculé dans tous les segments de marché, à l'exception notable du segment de la copropriété. Ce dernier connait de nouveau un sommet d'activité, ce qui aura limité le recul global de la construction cette année.

La croissance économique modérée, le solde migratoire positif et la relative stabilité des taux hypothécaires en 2012 continueront de soutenir le marché résidentiel dans la région métropolitaine. La progression du nombre de transactions MLS® sera toutefois restreinte par la faible croissance de l'emploi. Par ailleurs, l'augmentation du nombre de propriétés à vendre fera en sorte que le marché continuera de se détendre, ce qui ralentira nettement la progression des prix dans tous les segments de marché. Moins de mises en chantier seront dénombrées en 2012. Le repli de l'activité se fera avant tout sentir du côté du segment de la copropriété.

Contexte économique 2011-2012

L'économie québécoise enregistrera une expansion modérée en 2011 et en 2012. Malgré le contexte d'incertitude économique et financière, l'économie sera soutenue par les investissements privés et la demande intérieure. La valeur élevée du dollar canadien par rapport à la devise américaine et la lente reprise économique chez nos voisins du sud continueront d'être les principaux freins à la croissance économique. Dans ce contexte, le PIB croîtra de 2,3 % en 2011 et de 2,0 % en 2012.

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, le rebond de l'activité économique et de l'emploi en 2010 sera suivi en 2011 et 2012 d'une progression modérée de l'emploi, à l'image de la croissance économique. Le marché du travail continuera donc de soutenir la demande d'habitations, mais de façon moins prononcée que l'an dernier. La croissance de l'emploi se chiffrera à 1,1 % en 2011, puis descendra à 0,9 % en 2012. Le taux de chômage poursuivra sa tendance à la baisse : il se chiffrera à 8,2 % cette année et à 8,0 % l'an prochain.

Les taux hypothécaires

Dans ses annonces récentes, la Banque du Canada a indiqué que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %, pendant encore un certain temps. Elle a souligné qu'en raison du ralentissement de l'activité économique mondiale et de l'incertitude accrue sur la scène financière, la nécessité de réduire la détente monétaire a diminué. La dernière fois que la Banque du Canada a majoré son taux cible du financement à un jour, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer bas en regard de leurs niveaux antérieurs.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires jusqu'à la fin de 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,4 et 3,8 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,2 et 5,7 %.

La migration

La région métropolitaine de Montréal continuera d'accueillir la vaste majorité des nouveaux arrivants au Québec. Plus de 50 000 immigrants viendront s'installer dans la province en 2011 et en 2012, ce qui aura pour effet de maintenir à un niveau élevé le bilan migratoire de la métropole. Ce dernier s'élèvera à 32 400 en 2011 et à 33 700 en 2012. L'immigration sera le seul facteur migratoire positif, car la RMR continuera de perdre plus de gens au profit des autres régions du Québec et du Canada qu'elle n'en attire.

Comme les nouveaux arrivants tendent à opter pour un logement en location à leur arrivée, le bilan migratoire montréalais viendra principalement soutenir la demande dans le marché locatif.

Marché de la revente

L'année 2011 est marquée par le reflux des transactions MLS®. Les deux années précédentes ont en effet été caractérisées par un gonflement de la demande attribuable au rebond de l'activité économique et aux hausses attendues (mais non survenues) de taux hypothécaires. Ainsi, une partie des acheteurs potentiels de 2011 ont devancé leurs achats et comblé leurs besoins en habitation en 2010. En 2012, les facteurs économiques fondamentaux – relative stabilité des taux hypothécaires, croissance modérée de l'économie et de l'emploi, gains migratoires – continueront d'alimenter la demande d'habitations et se traduiront par une certaine progression des transactions, mais qui resteront en deçà de leur niveau de 2010. Au total, 40 200 ventes seront conclues dans la RMR de Montréal cette année, contre 42 308 en 2010, ce qui correspond à une baisse de

5,0 %. En 2012, on dénombrera 41 500 ventes MLS®, soit 3,2 % de plus qu'en 2011.

Le repli de l'activité en 2011 s'étend à tous les segments de marché, mais il se fait particulièrement sentir du côté des maisons unifamiliales et des plex. Ce sont en effet ces deux segments de marché qui ont le plus bénéficié de l'effet de devancement en 2009 et 2010. En 2012, la progression globale des transactions proviendra avant tout du segment de la maison unifamiliale, qui retrouvera un niveau d'activité proche de la moyenne des dernières années (environ 25 000 transactions).

Figure 2

Source : FCIQ par Centris®
Prévisions : SCHL

Le segment de la copropriété demeure le seul à ne pas voir ses ventes accuser un repli marqué en 2011. Le maintien d'un volume élevé de transactions s'explique en partie par la croissance rapide du parc de copropriétés, attribuable non seulement au nombre élevé de logements de ce type mis en chantier au cours des dernières années, mais aussi à l'attrait qu'il exerce auprès des premiers acheteurs, le marché de la copropriété étant plus abordable que celui de la maison unifamiliale. Les ventes de copropriétés continueront de progresser légèrement en 2012.

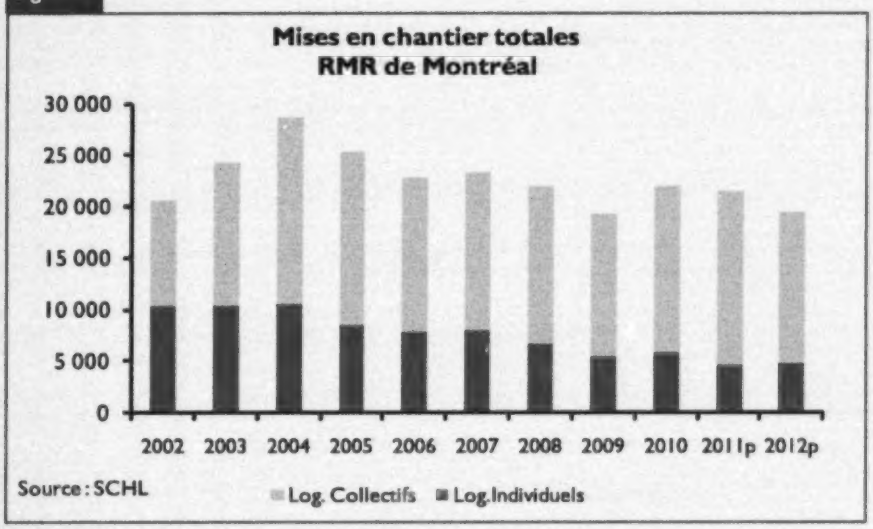
Du côté de l'offre, l'année 2011 est marquée par le rebond des inscriptions courantes sur le marché de la revente. Cette remontée de l'offre, amorcée en septembre 2010, est alimentée par le ralentissement de la demande et par l'augmentation des nouvelles inscriptions. En effet, après avoir bénéficié de la hausse des prix des dernières années, un certain nombre de ménages testent le marché en mettant en vente leur propriété et cherchent à profiter des bas taux hypothécaires pour changer d'habitation. Nous prévoyons que cette croissance de l'offre va se poursuivre en 2012. Alors que le marché de la revente était à l'avantage des vendeurs depuis le début des années 2000, il gagnera en équilibre l'année prochaine. Les inscriptions courantes se chiffreront à 24 800 cette année, en hausse de 16,2 % comparativement à leur niveau de 2010, puis leur nombre augmentera de 8,1 % en 2012, pour atteindre 26 800. Compte tenu du rythme de la demande, la conséquence principale de ce changement dans les conditions de marché est la diminution graduelle des pressions qui s'exercent sur les prix. Ainsi, la croissance du prix MLS® moyen sera moins élevée en 2011 (5,2 %) qu'en 2010 (8,3 %), mais demeurera tout de même relativement soutenue. Elle ralentira encore un peu plus en 2012 (2,9 %), à mesure que les acheteurs potentiels verront leur choix s'accroître sur le marché. Le prix moyen s'élèvera à 313 000 $ en 2011 et à 322 000 $ en 2012 dans la RMR de Montréal.

Le segment de la copropriété va encore une fois se démarquer en étant le premier marché à atteindre une situation équilibrée à la fin de l'année 2011. C'est dans ce segment que la remontée des inscriptions est la plus soutenue; la croissance des prix y sera plus faible cette année et l'an prochain.

Marché du neuf

Après avoir enregistré en 2010 un rebond d'activité de 14 %, observé principalement du côté des logements collectifs et attribuable à la rareté de l'offre sur le marché de la revente, le marché du neuf va ralentir cette année et l'an prochain. La construction résidentielle diminuera dans tous les segments de marché en 2011, à l'exception notable de la copropriété, qui enregistrera un nouveau record de mises en chantier pour une deuxième année consécutive. En 2012, le repli dans ce segment de marché sera la principale cause de la baisse globale de l'activité. Cette année, la performance de la copropriété neuve va pratiquement contrebalancer le repli attendu dans les autres segments de marché. Ainsi, le bilan de la construction pour 2011 accusera une légère baisse. En effet, les mises en chantier d'habitations diminueront de 2,7 %, pour se chiffrer à 21 400. L'an prochain, le repli de l'activité sera plus

Figure 3



prononcé : on s'attend à 19 400 mises en chantier, soit 9,3 % de moins qu'en 2011.

C'est du côté des mises en chantier de maisons individuelles que le repli sera le plus important en 2011. La croissance des prix observée depuis quelques années fait en sorte que la demande s'est déplacée vers des habitations plus abordables, comme les maisons jumelées et en rangée et les appartements en copropriété ainsi que du côté du marché de la revente. Aussi, la hausse des coûts des terrains dans la région métropolitaine pousse de nombreux promoteurs et constructeurs à favoriser les logements collectifs. On dénombrera 4 700 mises en chantier de maisons individuelles cette année; cela correspond à une baisse de 18,8 % en regard de 2010 et au plus faible niveau d'activité enregistré dans la région métropolitaine depuis 1996. En 2012, l'activité dans ce segment de marché sera relativement stable : 4 800 habitations seront mises en chantier, soit un peu plus (+2,1 %) qu'en 2011.

La poursuite de la détente du marché de la revente sera le principal facteur qui limitera la demande d'habitations neuves l'année prochaine, tant du côté des logements destinés aux propriétaires-occupants que de celui des copropriétés. Le bilan 2011 pour les logements collectifs sera à la hausse, grâce au segment de la copropriété et s'établira à 16 700 mises en chantier, ce qui représente une hausse de 3,0 % comparativement à 2010. En 2012, le repli de la copropriété sera la principale cause de la baisse enregistrée dans la catégorie des logements collectifs, où 14 600 mises en chantier seront dénombrées soit 12,6 % de moins qu'en 2011.

L'attrait exercé par la copropriété en 2010 et en 2011 s'est manifesté aussi bien sur le marché de la revente que sur celui du neuf. Rappelons que les ventes de copropriétés n'ont que peu subi le contrecoup du devancement des ventes et que l'activité est demeurée soutenue en 2011 sur le marché des habitations existantes. Dans un contexte où le nombre de logements neufs disponibles à court terme est relativement faible et suit une tendance à la baisse depuis 2007, la forte demande de copropriétés s'est traduite par des niveaux de construction constamment élevés depuis le deuxième trimestre de 2010. Ainsi, après avoir connu une année record en 2010 (10 457 mises en chantier), la construction de copropriétés va franchir un nouveau cap cette année : 11 300 nouvelles unités seront commencées, ce qui représentera plus de la moitié des mises en chantier de la région métropolitaine montréalaise. En 2012, la remontée du nombre de copropriétés neuves immédiatement disponibles et le choix plus important sur le marché de la revente feront ralentir la construction dans ce segment de marché. On dénombrera tout de même près de 9 200 mises en chantier – il s'agira du total le plus élevé après ceux des deux dernières années records et de 2004.

Les autres segments du marché des logements collectifs vont enregistrer des niveaux d'activité relativement stables en 2011 et 2012. Les mises en chantier de maisons jumelées et en rangée en propriété absolue diminueront d'environ 300 (-11,1 %), pour s'établir à 2 500. Un peu plus de 2 400 unités seront commencées en 2012, soit 4,0 % de moins qu'en 2011.

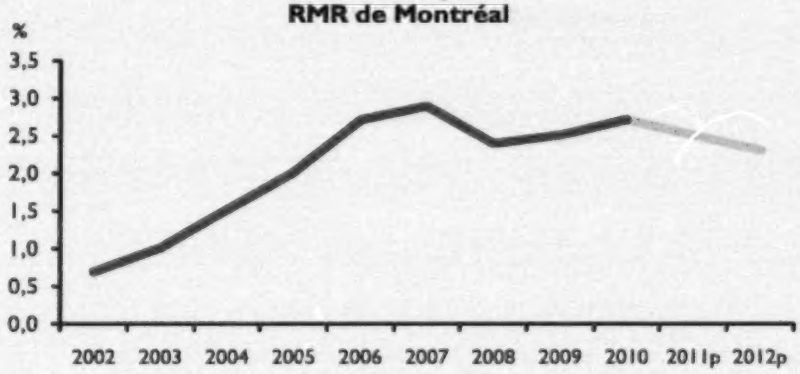
Il se construira environ 3 000 logements locatifs en 2011 et en 2012, dont 1 000 unités destinées au marché des résidences pour personnes âgées. La relative stabilité de l'activité dans ce segment de marché résulte de la rentabilité supérieure de la construction de copropriétés pour les promoteurs et du potentiel de demande actuellement limité pour la population cible des résidences pour aînés, soit les ménages âgés de 75 ans et plus.

Marché locatif

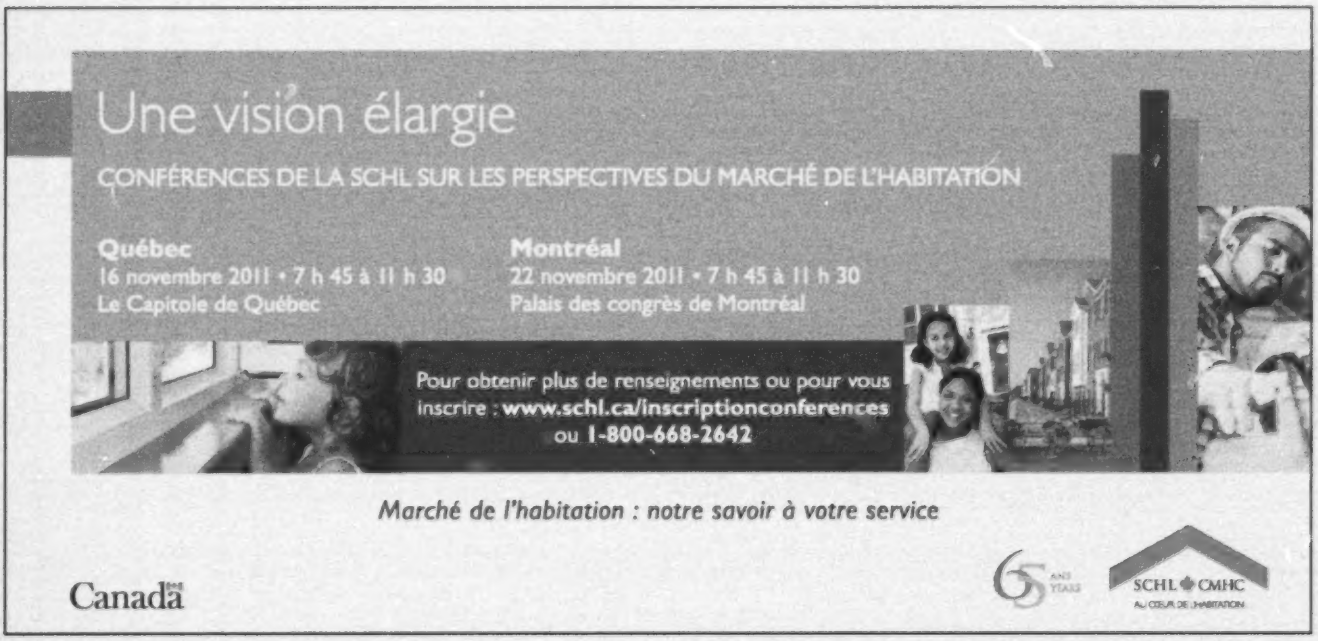
À l'automne 2011, le taux d'inoccupation des logements locatifs

demeurera relativement inchangé, à 2,5 %, alors qu'il était de 2,7 % en octobre 2010 dans la RMR de Montréal. Il suivra une légère tendance descendante en 2012, pour s'établir à 2,3 %. Cette situation de relative stabilité qui perdure depuis 2006 est attribuable aux mêmes facteurs clés. Ces derniers continueront d'influer sur le marché en produisant des effets divergents. D'une part, les bas taux hypothécaires continueront de se traduire par un certain mouvement d'accession à la propriété. D'autre part, le nombre élevé de nouveaux arrivants et la croissance de l'emploi chez les jeunes de 15 à 24 ans maintiendront la demande de logements locatifs. Ces facteurs, conjugués à la croissance limitée de l'offre locative, viendront plus que compenser le départ de locataires vers le marché de la propriété et ainsi faire baisser le taux d'inoccupation en 2012.

Figure 4



Source : SCHL
*Immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus



Résumé des prévisions
RMR de Montréal
Automne 2011

	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente[1]							
Ventes MLS®	40 441	41 753	42 308	40 200	-5,0	41 500	3,2
Inscriptions en vigueur MLS®	23 202	23 443	21 340	24 800	16,2	26 800	8,1
Prix MLS® moyen ($)	262 616	274 837	297 661	313 000	5,2	322 000	2,9
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	6 602	5 446	5 789	4 700	-18,8	4 800	2,1
Logements collectifs	15 325	13 805	16 212	16 700	3,0	14 600	-12,6
Jumelés	1 010	1 032	1 292	s.o.		s.o.	
Maisons en rangée	1 231	973	1 160	s.o.		s.o.	
Appartements	13 084	11 800	13 760	s.o.		s.o.	
Tous types de logement confondus	21 927	19 251	22 001	21 400	-2,7	19 400	-9,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	340 757	355 089	343 513	356 000	3,6	360 000	1,1
Jumelés	239 340	257 248	258 968	273 000	5,4	278 000	1,8
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,9	2,4	3,1	3,0	-	1,6	-
Marché locatif[2]							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,4	2,5	2,7	2,5	-	2,3	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	659	669	700	705	-	715	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,60	-	3,56	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,42	-	5,43	-
Nombre annuel d'emplois	1 917 200	1 905 400	1 954 200	1 975 300	1,1	1 993 000	0,9
Croissance de l'emploi (%)	0,5	-0,6	2,6	1,1	-	0,9	-
Taux de chômage (%)	7,4	9,2	8,6	8,2	-	8,0	-
Migration nette	23 889	33 425	34 130	32 400	-5,1	33 700	4,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1] Source : FCIQ par Centris®

[2] Immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), FCIQ par Centris®. Prévisions SCHL (2011-2012)

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

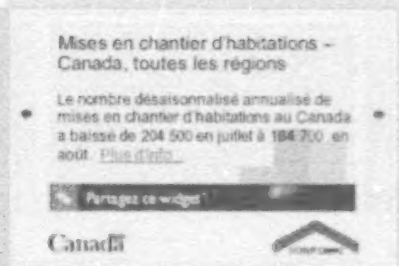
Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

- ✓ Renseignements sur le marché de l'habitation
- ✓ Données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations
- ✓ Un outil simple à partager ou à héberger sur votre site Web



64293_2011_B02